P E R

Lo Signor Preſidente, ed Avvocato Fiſcale
della Regia Camera della Sommaria
D. Niccola d' Ajello

C O N T R O

L' eredità del Canonico D. Gio: Vincenzo
Amoretti

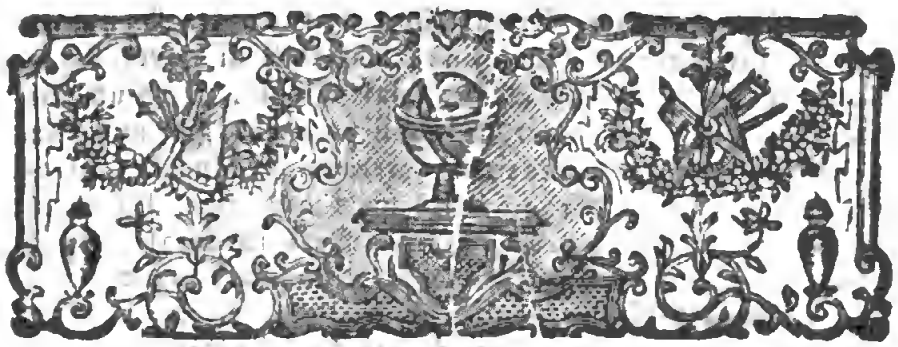
Nel S. R. C.

A relazione del meritiſſimo Giudice della G.C.
Signor D. Gaetano Ciccarelli Commiſſario.

NAPOLI

Scrivano Granito

Digitized by Google



È Coſa ſtrana ad udirſi, che un privato debba ritrar danno da un'altro privato, ſol perchè abbi adempito al proprio dovere verſo il ſuo Principe. E pure tanto pretende l'eredità del Canonico D. Gio: Vincenzo Amoretti. Imperocchè vuol rimuovere dall' affitto di un Caſino il Signor Preſidente della Regia Camera della Summaria D. Nicola d'Ajello, per aver egli in eſecuzione di Sovrano comando dovuto ceder l'uſo del Caſino anzidetto per l'alloggio delle Reali Truppe, non oſtantechè ſia ceſſato l'impedimento, e ſia l'eredità Amoretti indennizzata dalla Regia Corte. A dimoſtrar perciò l'inſuſſiſtenza di tal pretenzione va diretta queſta memoria, che imprendo a ſcrivere. Il fatto, che colla maſſima brevità andrò ſponendo, e poche riflеſſioni di dritto, garentiran ſicuramente il mio aſſunto.

NOn men che dal 1776. il Preſidente D. Nicola d'Ajello preſe in affitto dalla Giunta degli Abuſi, Amminiſtratrice allora dei beni ereditarj del Canonico D. Gio: Vincenzo Amoretti, un Caſino ſito a S. Giorgio a Cremano, ed appartenente alla cennata eredità, per l'annua pigione di docati 70.

Nel ſeguente anno 1777. piacque al Re N. S. di conferir l'amminiſtrazione di tal' eredità all' Arciveſcovo di

Napoli *pro tempore*. Vi fu allora trattato tra 'l nuovo Amministratore, e l'Inquilino. Si stabilì di dover l'eredità a sue spese fare alcune riattazioni, ed agiunsioni nel Casino; e di dover l'Inquilino, dal giorno, che tali accomodi, e riattazioni sarebber terminati, corrispondere il 5. per 100. della spesa capitale. Essendosi in fatti adempito, e liquidata la spesa in docati 1309.; fu con poliza de' 30. Giugno 1779. fissata la pigione di annui docati 135., cioè docati 70. per la pigione prima convenuta, ed altri docati 65. d'interessi su la spesa Capitale: col patto nella cennata poliza appostò, *di essere il Signor Presidente Ajello mantenuto nell' affitto fino a che gli fusse piaciuto* (1).

Colla buona fede di tal patto il Presidente Ajello vi spese da circa docati duemila in cose utili, e necessarie nel Casino; e continuò pacificamente nell'affitto fino a Novembre del 1796.. Piacque allora a S. M., D. G., di destinar per alloggio delle Reali Truppe l'intero Comprensorio di quella Casa ereditaria Amoretti. Il Presidente Ajello perciò, ubbidendo ciecamente a'Sovrani ordini comunicatigli per canale del General Pignatelli, consegnò le chiavi al Sargente incaricato, da cui ne riportò i corrispondenti ricivi.

Ne' primi di Giugno del passato anno 1798. si vidde, che la Truppa avea cominciato a sloggiare dal Casino. Immantinenti perciò il Presidente Ajello comparve nella G. C. a dimandar la manutenzione nell'affitto; ed obbligarsi l'eredità del Canonico Amoretti a restituirgl' il Casino ridotto nello stato primiero, ed abitabile. E con decreto del dì 8. dello stesso mese di Giugno, ed anno 1798. si ordinò: *Quod Administratores hereditatis quondam Reverendi Canonici Amoretti nihil innovent circa novam locationem sub pœna &c. salva provisione faciendæ super aliis petitis* (2).

Venuto

(1) *Fol* 5.
(2) *Fol.* 1. *e* 2.

Venuto a notizia dell' attuale Amministratore dell' eredità S. E. l' Arcivescovo Cardinal Zurlo la dimanda del Presidente Ajello, ed avendola il medesimo conosciuta ragionevolissima; determinò, che senza strepito giudiziario si fusser da due Periti di consenso eligendi osservati gli accomodi necessarj a farsi nel Casino. Si nominarono in fatti due Regj Architetti D. Domenico Andretta dal Cardinal Arcivescovo, e D. Vincenzo Amalfa da esso Presinente Ajello. Cotesti due Periti nel di 5. Luglio dello stesso anno 1798. si portaron di unita sul luogo: esaminarono la parte inferiore del Casino, che trovavasi aperta, e ne formaron la nota da essi sottoscritta delle accomodazioni ivi necessarie: soggiunser poi di non aver potuto osservare il quarto nobile, perchè chiuso, e le chiavi stavan tuttavia presso l'Ufficiale della Truppa (1).

Si aspettava la restituzione delle chiavi dell' appartamento per potere i Periti proseguir la nota degli accomodi, e per poter indi gli Artefici eseguirli. Ma le sopravvenute disavventure sospesero l' animo de' Contraenti da cotesta operazione: pensavasi allora a tutt' altro, che a Casini. Ritornata però la tranquillità nelle nostre Contrade colla venuta delle Gloriose Armi del Re, N. S., subito il Presidente Ajello ripigliò quel giudizio nell' anno scorso introdotto. Onde con nuova istanza dimandò, che la G. C. spiegando la provvidenza riservata in quel decreto del di 8. Giugno 1798., avesse con effetto obbligata l'eredità del Canonico Amoretti a far le accomodazioni necessarie, con ridurre il Casino abitabile (2). Ed essendosi nel dì 27. dell' ultimo passato Settembre tenuto contradittorio avanti al meritissimo Giudice della G. C. Signor D. Goffredo de Bellis, oggi degnissimo Presidente della Regia Camera, il medesimo stimò di non dar provvidenza, ma di voler proporre la causa in Ruota. Tanto seguì nel giorno appresso,

(1) *Fol.*

(2) *Fol. 7. ad 8.*

preſſo, quando dalla G. C. fu interpoſto il ſeguente decreto: *quod nulla habita ratione decreti interpoſiti die 8. Junii 1798. fol. 3., M. C. declarat non eſſe locum petitis ex parte Domini Præſidentis Regiæ Cameræ Summariæ D. Nicolai Ajello* (1). Oh quanto è ver, che abbiano il lor deſtino anche le cauſe!

Di queſto decreto ſe n' è lagnato al S. C. il Preſidente d' Ajello, dimandandone la rivoca: e queſto è lo ſtato della cauſa. Il punto della controverſia poi par che tutto ſi reſtringa a vedere, ſe avendo il Conduttore dovuto ceder l'uſo della coſa locata pel fatto del Principe, e pel bene dello Stato, ſiaſi, o nò, il contratto riſoluto. Soſtiene il Preſidente Ajello, che il contratto non poſſa dirſi riſoluto, ma ſemplicemente ſoſpeſo durante l'impedimento; e che perciò, ceſſato l'impedimento, ſia Egli ritornato nei ſuoi primi dritti: e lo ſoſtien per tre ragioni, cioè *per lo favor del contratto, per lo favor della Legge, e per lo fatto ſteſſo de' Contraenti*; il che ſi dimoſtrerà nei ſeguenti tre Paragrafi.

§. I.

(1) *Fol. 16.*

§. I.

Il contratto riguarda il favor del Conduttore.

NEl contratto di locazione, e conduzione ſtipolato l'anno 1779. tra il Preſidente Ajello, e l'Arciveſcovo di Napoli allora, fu appoſto il ſeguente patto: *Benvero durante detto affitto ſia tenuto eſſo Monſignor Arciveſcovo mantenerm' in detto affitto per quel tempo, che a me piacerà, con pagare la m deſima pigione convenuta di annui docati* 135. Queſta fu la Legge del contratto; e queſta Legge deveſi oſſervare: *Hoc ſervabitur, quod initio convenit: Legem enim contractus dedit* (1). Nè a queſta ſteſſa Legge può l'Amminiſtratore dell'eredità del Canonico Amoretti controvenire, dopo di averla ſtipolata, riconoſciuta, accettata, ed eſeguita per molti anni: *Nemo poteſt mutare conſilium ſuum in alterius injuriam* (2): In fatti ci può eſſer coſa più analoga alla buona fede dei contratti, che l'oſſervanza della promeſſa? *Quid enim tam congruum fidei humanæ, quam ea ſervare, quæ inter eos placuerunt* (3)?

E lungi da chicheſia la tentazione di tacciar di eſorbitanza il patto della continuazion nell'affitto a piacere del Conduttore. Imperocchè sà ognuno, ancorchè mezzanamente verſato ne' libri delle Leggi, che la locazione, e conduzione può eſſere a tempo lungo, e a tempo breve; può eſſere arbitraria per il tempo, che a' contraenti piacerà di ſtabilire; può eſſer finanche perpetua. E chi vorrà negare coteſta teoria, ſi porrà egli nel cimento di eſſer tacciato d'ignoranza: *Viam veritatis ignoras*, piacque all'Imperador Gordiano di reſcri-

(1) *L.* 23. *D. de reg. jur.*
(2) *L.* 75. *D. eod.*
(3) *L.* 1. *D. de pact.*

vere (1), *in conductionibus non ſuccedere hæredes conductoris exiſtimans, cum ſive PERPETUA conductio eſt, ſive temporalis.*

Nè vale quelchè nell' iſtanza (2) ſi è detto a nome dell' Amminiſtratore dell' Eredità Amoretti, cioè, ch' eſſendoli l' Amministrazione affidata dal Re N. S., agli Arcivescovi, ed a' Vicarj Capitulari *pro tempore*, la facoltà de' quali è perſonale; ſi riſolvan perciò col termine della lor vita i contratti da eſſi ſtipolati. Imperochè ſa beniſſimo l' Autore della ſudetta iſtanza, che ne' contratti non ſi riguarda ſemplicemente la perſona, che contrae, ma ſi pon mente più d' ogn' altro al dritto, ed alle facoltà del contraente. Avendo perciò S. M., D.G., deſtinato per Amminiſtratore dell' Eredità del Canonico Amoretti l' Arcivescovo di Napoli *pro tempore*; non venne ad accordar l' Amministrazione alla Perſona, ma al carattere di Arcivescovo Napoletano, ed in mancanza di quelli, a colui, che la ſua dignità rappreſenti, come ſarebbe il Vicario Capitolare in tempo di Sede vacante, o il Vicario Generale in aſſenza dell' Arcivescovo.

Infatt' il contratto, di cui ſi parla, non fu già riſoluto colla morte dell' Arcivescovo Filangieri, che l' avea ſtipolato, come ſarebbe certamente avvenuto ſecondo la poſizione dell' Autore della menzionata iſtanza, ma fu sì bene riconoſciuto per fermo, e ſtabile per molti anni e dal Vicario Capitolare in Sede vacante e dall' Arcivescovo ſucceſſore. Non è dunque vero, che la facoltà di amministrare i beni Ereditarj del Canonico Amoretti, ſia facoltà perſonale, e che colla morte dell' Amminiſtratore ſi riſolva il contratto da lui ſtipulato. E s' è così, come lo è certamente, non può l' Amminiſtrator ſucceſſore reſelir da quel, che ha contrattato il ſuo Predeceſſore, ma è tenuto forzoſamente ad oſſervarlo, tanto per la legge del contratto, quanto per lo diſpoſto del dritto. §. II.

(1) *In L. 10. C. de locat. & conduct.*
(2) *Fol. 9. ad 12.*

§. II.

La Legge riguarda il favor del Conduttore.

NOmmen del contratto, è favorevole al Conduttore il diſpoſto dal dritto. Il contratto di locazione, e conduzione è meramente conſenſuale: *Locatio conſenſu contrahitur* (1). I contratti di tal natura non ſi riſolvon mai pel fatto alieno. Poſſonſi benvero riſolvere o pel diſſenſo de' contraenti (2); o pel' inadempimento de' patti, a' quali ſi ſono eſſi obligati; o per alcuno de' caſi delle Leggi preſcritti, tra' quali non ſi novera certamente quello, che ora ſi diſputa: *Modi quibus finitur locatio, ſunt: tempus præfinitum; reſolutio juris conductoris; ſi conductor toto biennio non ſoluerit mercedem; ſi Dominus ædes corrigere maluerit, modo tanta reparatio ſit, ut habitationem impediat; ſi conductor in re conducta male verſatus ſit* (3).

Oltre de' modi traſcritti, non ſi trov' altro, che poſſa riſolvere il contratto. Se poi avvenga, che il Conduttore non poſſa far uſo della coſa locata; allora in più luoghi de' libri delle leggi ſi trova ſcritto, che ſe l' impedimento provvenga dal Locatore, compete al Conduttore l' azione *conducti, ad petendum ſcilicet rei uſum, & ſi quid ſua interſit* (4). Se per contrario all' impedimento dà cauſa il Conduttore, può il Locatore aggire *ex locato, ad repetendam nempe rem locatam, atque mercedem, & id quod intereſt* (5).

(1) *L. 1. D. Locat.*
(2) *L. 35. D. de Reg. jur.*
(3) *Ulr. Huber. prælect. tit. de locat., & conduct. n. 13.*
(4) *L. 7. 8. 9. Locat.*
(5) *L. 25. & 28. C. de locat., & Conduct.*

Ma se avvenga un terzo caso, cioè, che l'impedimento dell'uso della cosa locata non provenga nè dall'uno, nè dall'altro de' contraenti, ma da una forza superiore a cui non possa resistersi, che potran mai pretendere l'un con l'altro, e l'altro con l'uno? Ecco come rispose al Conduttore il Giur. Giul. (1). *Pro tempore, quo Conductor non potest uti re, fit remissio mercedis*: ed il Giur. Papin. (2): *Non quod sua interest conductor consequitur, sed mercedis exonerationem pro rata*. Egualmente rispose al Locatore il Giur. Afric. (3): *Nihil amplius ei (conducto) quam mercedem remittere, aut reddere debes*.

Nel caso dunque della Mancanza dell'uso della cosa locata per una forza superiore, son più testi, che parlano della remission della mercede; Non si trova però neppure uno, che nello stesso caso voglia risoluto il contratto. In conseguenza, *quia non reperitur hoc jure cautum, non debemus hoc dicere*, secondo l'insegnamento di Paolo (4).

Anzi le leggi sopra trascritte, lungi dal parlar della risoluzion del contratto, dimostrano la fermezza del contratto medesimo. E' canone, che nel momento in cui resta risoluto il contratto, restano egualmente estinti tutti gli obblighi de' contraenti. Molti sono i luoghi del *jus Civile*, in cui questa massima si propone (5). S'è così, come lo è senza dubio, non può il Locatore pretender continuazion di mercede dal punto della risoluzion del contratto in poi: Nè può il Conduttore chieder l'uso della cosa, o indennizazione. Or'avendo le leggi stabilito, che mancando l'uso della cosa locata per una forza

(1) *In L. 10. Imperator D. locat.*
(2) *In L. 17. §. ubicunque D. eod.*
(3) *In L. 16. §. fin. D. eod.*
(4) *In L. Si merces §. vis major D. eod.*
(5) *L. lex 31. D. de pign. & hipot.*
L. si res 3. D. quib. mod. pign.

forza superiore, *sit conductori remissio mercedis pro rata temporis*; han voluto implicitamente prescrivere, che il contratto non sia già risoluto, ma semplicemente sospeso, ed interrotto per il frattempo corso dal momento che sia l'impedimento avvenuto, fino al punto, che, cessato l'impedimento, sia il Conduttore ritornato a far uso della cosa locata. E chi potrà mai impugnare cotesta illazione sì legitima, ed indisputabile?

Ma infiniti altri luoghi della Romana Giurisprudenza somministrano argomenti tali, che vieppiù avvalorano, e stabiliscon l'azione del Signor Presidente Ajello. Eccone alcuni di essi. L'Edile in Roma avea preso in affitto i bagni, affinchè i Municipi si avesser potuto lavare: *Ædilis in municipio balnea conduxerat, ut eo anno Municipes lavarentur*: Avvenne, che dopo tre mesi i bagni furon ingeneriti da fuoco: *Post tres menses incendio facto combusta sunt*. Fu interrogato il Giur. Alfeno, a che potea esser tenuto il Padrone de' Bagni, o sia il locatore? *Respondeo* (ripigliò egli) *posse agi cum balneatore ex conducto, ut pro portione temporis, quo lavationem non præstitisset, pecuniæ contributio fieret* (1).

L'incendio nel caso proposto non era seguito per dolo, o colpa del locatore, ma per un caso assolutamente fortuito. Il danno avvenuto nella cosa locata per la forza maggiore, non dovea punto nuocere al locatore giusta l'insegnamento di Ulpiano (2). E pure non fu contento il Giur del doppio danno riportato dal locatore, cioè della perdita de' bagni, e della mercede; ma volle assoggettarlo ad un terzo danno coll'indennizzazione in danaro a beneficio del Conduttore, per quella rata di tempo, che non avea potuto dar l'uso da' bagni. Se il Giur. Alfeno avesse opinato per la risolozion del contratto, da che per l'incendio fortuito era mancato l'uso de' bagni, avrebb'esclusa la dimanda del Conduttore.

Ma

(1) *L. 23. §. Ædilis D. locat.*
(2) *In L. 24. in fin. D. de reg. jur.*

Ma perchè volle il contratto fermo, condannò il locatore al pagamento per quella porzione di tempo, che fier' a' Municipi impedito l'uso de' bagni. In modo che, se il locatore avesse riedificato i bagni dentro l'anno della locazione; avrebbe certamente potuto l'Edile chiederne l'uso per il resto dell'anno medesimo. Nel caso di Alfeno la cosa locata era del tutto estinta; e ciò non ostante non chiamò egli risoluto il contratto. Nel caso nostro la casa locata è nella forma istessa, in cui era prima, che la Truppa fusse andata ad alloggiarvi, all'infuori di piccioli guasti cagionati da' Soldati; e vuole il Padron della casa, che il contratto sia risoluto.

Si legge in altro luogo delle Pandette di essersi addetto all'uso delle milizie un fondo locato. Si difficultò, se potea il Conduttore avvalersi dall'azione *ex conducto* per la mancanza del fondo locato: e si conchiuse di sì: *Si Fundus, quem mihi locaveris, publicatus sit, teneri te ex conducto actione, quamvis per te non stet, quominus id præstes.* Non potea dubitarsi, che il fondo locato era stato da forza superiore all'uso della Truppa addetto; e che perciò avea il Conduttore perduto l'uso del Fondo stesso, non già per dolo, o colpa del Locatore, ma per quella stessa forza superiore, a cui egli il locatore non potea resistere. E pure il Giureconsulto opinò essere il locatore stesso tenuto *actione ex conducto*, cioè *ad petendum rei usum, & quod sua interfit.* Tanto è lungi, che dovendoli dal Conduttore ceder l'uso della cosa locata per la forza superiore, debbasi credere risoluto il contratto.

Il locatore (ed è questo un'altro caso risoluto dal Giur. Ulp. (2)). Il locatore avea con buona fede comprata una casa, che poi l'avea locata. Indi senza suo dolo o colpa essendo stata evitta, non potea più darla al Conduttore.

(1) *L. 36. in prin. D. locat.*
(2) *In L. si quis domum 9. §. 1. D. Locat.*

duttore. Il Giur. volle, ciò non ostante, che il locatore fusse stato tenuto *et conducto* a far sì, che il Conduttore potesse godere della cosa locata: *Si quis domum bona fide emptam, vel fundum locaverit mihi, isque sit evictus sine dolo malo culpave ejus; Pomponius ait, nihil dominus eum teneri ex conducto ei, qui conduxit ut ei præstetur frui, quod conduxit, licere.* Ma se il Padrone, che avea evitta la casa non permettea, che il conduttore vi abitasse; in questo estremo caso, e per mero principio di equità soggiunge lo stesso Giur., che potea il locatore offrire al Conduttore altra non men commod' abitazione: *Plane si Dominus non patiatur, & locator paratus sit aliam habitationem non minus commodam præstare, æquissimum esse ait, absolvi locatorem.*

Nel caso rapportato, il locatore era stato compratore di buona fede: nella locazione, e nella seguita evizione non avea egli commesso dolo, n' era stato in colpa veruna: il caso dell' evizione non era da contraenti preveduto. E pure il Giur. non chiamò il contratto risoluto; ma condannò il locatore a prestare al Conduttore l' uso della casa locata, o per lo meno a dargli altra casa egualmente commoda, quando gli fosse riuscito impossibile a dargli la casa locata. Ma se cotesta impossibilità non vi fusse stata; potea il locatore offrirne altra casa? Non Signore: era egli tenuto a dare onninamente la casa espressa nel contratto. Nel caso di Ulpiano non potea il locatore dar la casa, perchè non era più il Padrone, com' erasi creduto al tempo della locazione. Nel caso nostro il Padrone della casa locata era, ed è tuttavia l' eredità del Canonico Amoretti: quella stessa eredità, che per mezzo del di lei legitimo Amministratore ne fece l' affitto: E pure questo Amministratore medesimo non vuol darla: o per dir meglio, non vuol darla uno, che dice di far le veci dell' Amministratore, quando non è altro che semplic' esattore. Fra il non potere, e 'l non volere, la distanza è infinita.

Il Presidente de Franchis (1) rapporta il seguente caso. Il Cardinal Gesualdo avea locato a D. Marcello Cabaniglia alcuni Territorj per quattro anni, decorrendi dal dì primo Settembre del 1585. Avvenne, che il Conduttore, non già per colpa del locatore, ma pel fatto di un terzo, fu ne' due ultimi anni dell'affitto impedito a far uso della cosa locata. Mentr' eran prossimi a spirare i quattro anni, chiese il Locatore, che il Conduttore venendo il dì primo Settembre del 1589. fusse sfrattato, ed avesse rilasciato i Territorj al nuovo Conduttore. Pretese all' opposto il primo Conduttore di continuar nell' affitto per due altri anni, in luogo de' due precedenti, ne' quali gli era stato impedito l' uso. Il S. C., è vero, giudicò contro al primo Conduttore, non per altra ragione però, se non per quella, che i due altri anni da lui chiesti erano anni diversi da que' quattro compresi nell' affitto: *Judicavimus contra antiquum Conductorem, scilicet quod pro annis sequentibus non possit retinere, quia diversi sunt anni.* Non potè però il S. C. dichiarar risoluto il contratto, dicchè ne' due ultimi anni dell' affitto era pel fatto alieno mancato al Conduttore l' uso della cosa locata. Infatti, se la locazion' esaminat' allora dal S. C. non fusse stata al tempo definito di quattro anni, m' a piacere del Conduttore, com' è la locazione, che dovrà ora esaminarsi; non avrebbe certamente detto, che gli anni posteriori all' impedimento, siano anni diversi, e non avrebbe in conseguenza vietata al Conduttore la continuazion nell' affitto. Imperocchè la locazione duratura a piacere del Conduttore, fa sì, che tutto il tempo, in cui gli piacerà di continuare, sarà compreso nella stessa locazione, nè potrà sicuramente dirsi tempo diverso.

§. III.

(1)

§. III.

Il fatto de' contraenti riguarda il favor del Conduttore.

PEr la fermezza del contratto finalmente ſi vede ſtabile la volontà de' Contraenti, per il fatto loro ſteſſo e nel principio, e nel progreſſo, e nel fine dell' impedimento. Il Conduttore colla buona fede del patto della manutenzione nell' affitto, e coll' intelligenza del locatore, erogò delle ſpeſe utili, e neceſſarie nel Caſino fino alla ſomma conſiderevole di circa ducati duemila: ſenza un tal patto non li avrebbe certamente ſpeſi nella robb' altrui. Nel caſo della riſoluzion del contratto, ſpettava ad eſſo Conduttore l'immediato rimborzo della ſpeſa erogata: *In conducto fundo, ſi Conductor ſua opera aliquid neceſſario, vel utiliter auxerit, vel ædificaverit, vel inſtituerit, ad recipienda ea, quæ impendit ex conducto cum domino fundi experiri poteſt* (2). Or per qual motivo il Conduttore nol chieſe, ed il locatore non glie l'offrì? Per quel motivo appunto, ch' entrambi non ebbero animo di recedere dal contratto, ma di aſpettare, che fuſſe ceſſato l'impedimento, che avea fatto ſoſpendere il Contratto ſteſſo, per rientrar ciaſcun di eſſi nel ſuo dritto. Fu coſtante ancora la volontà del Conduttore nel proſiegui, e nel fine dell' impedimento. E tanto ciò è vero, che quaſi tutto il mobile addetto al Caſino, lo ſe egli riſporre in que' contorni. Ed appena ne' primi di Giugno del paſſato anno 1798. preinteſe, che la Truppa cominciav'a sloggiare dal caſino; adì ſubito il Magiſtrato per ſoſtenerlo ne' dritti ſuoi.

Egualmente ferma, e coſtante fu la volontà di entramb' i contraenti, da che appena incominciaron le Truppe a slogiar

(1) *L. 57. §. in Conduct. D. locat.*

slogiar dal Casino, eleſſero eſs'i Periti per la viſura degli accomodi neceſſarj a farſi nel Casino ſteſſo. E' regola di Legge, che val tanto il tacito, quanto l'eſpreſſo (1). E che gli atti umani ſi poſſan ratificare non ſolo colle parole pronunziate o ſcritte, ma ancora co' fatti: *Non tantum verbis*, ſcriſſe Scevola (2) *ratum haberi poteſt, ſed etiam actu*. Anzi perchè ſovente ſpiegano la volontà degli uomini meglio i fatti, che le parole, inſegnano communemante i DD. eſſer più efficace la ratiabizione riſultante da' fatti, che quella eſpreſſa per le parole. In una coſa cotanto chiara produrrò una ſola autorità della Ruota Romana (3). *Ratificatio, quæ ex facto reſultat, non ſolum æquipollet ratificationi verbali, quæ facta fuiſſet per inſtrumentum, ſed potior eſt, atque efficacior.*

Nè può oſtare ciò, che a nome dell'Amminiſtratore dell'eredità di Amoretti ſi va nella citata iſtanza dicendo, cioè, *che al Signor Preſidente Ajello, ſia mancato l'animo della continuazione, giacchè ei non pensò, nè ha voluto neppure pagare li due terzi della pigione maturati a' 4. Settembre* 1796., *e a' 4. Gennaro* 1797. L'Autore della ſudetta iſtanza non potea, nè dovea ciò dire. Sa benissimo il ſuo Principale, e lo sà egli ancora, che il Signor Preſidente Ajello fu ſempre ſolito di pagar la pigione nella fine di ciaſcun'anno nel meſe di Maggio, e ciò per volontà, e comodo dell'Amminiſtratore dell'eredità. N'è vero, che quando il Signor Preſidente ebbe l'ordine di ceder l'uſo del Caſino, eran maturati due terzi della pigione; poichè ſe il detto ordine gli fu communicato a Novembre del 1796., il ſolo terzo de' 4. del precedente Settembre era maturato.

Ma ſi ammetta per ipoteſi, che al tempo dell'avvenuto impedimento eran maturati due terzi, come l'Avverſario

(1) *L. 4. D. de pact.*
(2) *In L. 5. D. rem rat. hab.*
(3) *Rec. par. 9. deciſ. 291. n. 12.*

rio dice, e non uno, com'è la verità; non potrà mai certamente sperare, che per tal mancanza sia l'Inquilino decaduto dall'affitto. Se si riguarda il dritto Civile, il contratto si risolve, *si conductor biennii continui pensionem non solverit* (1). Se voglia poi riguardarsi la consuetudine, e lo stile di giudicare nel nostro Foro, è vero, che il Padron della Casa ha dritto di espellere l'Inquilino moroso di due terzi consecutivi della pigione, ed il Magistrato glie lo accorda; ma è ver' altresì la clausola, che ne' decreti di sfratto si appone, colla quale si accorda al Conduttore stesso la facoltà di purgar la mora, sia quanto si voglia l'attrasso: *Extractet*, l'Inquilino; *verum si solverit tertias decursas, & se obligaverit cum alia idonea persona, supersedeatur*. Questa, e non altra è la formola, che usa la G.C. della Vicaria. Ma coteste ragioni non son necessarie nella causa presente, sapendosi da ognuno, che il nostro Conduttore non sia, nè possa esser moroso.

CONCHIUSIONE

O si riguarda dunque la Legge del contratto, o il disposto del dritto, o il fatto de' contraenti, o vieppiu se il tutto si riguardi insieme, si vede sempre, che il contratto di locazione, e conduzione stipolato nel 1779. tra il Signor Presidente Ajello, e l'Amministratore dell'eredità del Canonico Amoretti, non può chiamarsi risoluto, per aver il Conduttore dovuto ceder l'uso del Casino pel fatto del Principe, e pel bene dello Stato; ma può ben dirsi semplicemente sospeso fino a che durò l'impedimento, e che cessato in conseguenza l'impedimento stesso, debba esso Conduttore esser reintegrato ne' suoi primi dritti. E come la forza superiore non deve nuocere al Conduttore per lo trascritto di

Cajo

(1) *L.* 56. §. 1, *D. locat.*

Cajo (1). *Vis major, quam Græci vim divinam appellant, non debet Conductori damnosa esse*; così deve l'eredità di Amoretti consegnare il Casino ristaurato delle accomodazioni necessarie, e ridotto ad una commod'abitazione: anche perchè secondo la propria confessione dell'Avversario, scritta in espresse voci nella menzionata sua istanza, l'eredità di Amoretti è stata rimborzata dalla Regia Corte di tutt'i danni, ed interessi.

In fatti se per ipotesi si volesse altrimenti opinare, s'incontrarebbe in un grandissimo assurdo. Si vedrebbe, che il Conduttore col perdere il suo dritto nascente dal contratto, sol perchè abbia adempito al proprio dovere di ubbidir ciecamente al Sovrano comando, verrebbe a riportarne un danno: Ed il Locatore, che in quel rincontro niente ha messo del suo, verrebbe a ricevere un premio. Per qual ragione deve il Locatore trarre un vantaggio per se da un fatto alieno, che riguardò unicamente il Conduttore? Perchè il Conduttore deve trarre un danno dallo adempimento del proprio dovere verso il suo Sovrano, che Dio sempre feliciti?

Cætera supplent Judices Sapientissimi.

Napoli 29. Novembre 1799.

Giacomo Girace.

(1) *In l. 26. §. vis major. D. locat.*

VP1
1547071